

## サービス付き高齢者向け住宅事業者募集要領

案内書配付・受付

〒104-8404 中央区築地1-1-1

中央区役所都市整備部住宅課計画指導係(5階)

電話 3546-5466(直通)

中央区では、高齢者の方が安全で安心して居住できるように、住宅のバリアフリー化や緊急時対応サービス及び日常生活相談など、高齢者の生活特性に配慮した良好な居住環境を備えたサービス付き高齢者向け住宅を建設等していただける方を募集いたします。

この制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律及び東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱等に基づき、地域包括ケアシステムの構築に寄与する住まいを確保できるよう、区内に土地を所有している個人・法人の方に地域密着型サービス事業所等と協定により連携するサービス付き高齢者向け住宅を建設等していただき、その費用の一部を国と都の制度を活用して区が助成を行うことにより、高齢者が住みなれた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保を図るものです。

今回の募集については、令和6年度中に東京都の供給計画の認定を受け、令和6年度の建設等助成金交付決定後から令和7年度末までに建設工事に着手できることが条件となります。

- 1 募集期間** 令和6年5月1日(水)～8月30日(金)  
**要領の配付** 午前8時30分～午後5時15分(土・日・祝日を除く)
- 2 募集戸数** 1棟 30戸程度
- 3 応募方法** 所定の申請書に必要書類を添付して、受付窓口まで持参してください。
- 4 事業者の選定** 選定基準(別記1)を基に事業者を内定し、申請者に通知します。決定通知を受けた事業者(事業適用者)は、以降、供給計画策定、建設等着工について、区と協議していただきます。  
(結果通知は、応募件数にもよりますが、募集締め切りから1～2ヶ月程度かかる予定です。)  
事業者の選定にあたっては、整備基準に適合し申請のあった全ての計画事業が認定されるわけではありません。整備基準は、サービス付き高齢者向け住宅として最低限満たすべき要件であり、選定にあたっては、
  - ① 入居者が安全・安心・快適に住み続けられる住環境であること。
  - ② 入居者に対しての生活支援サービスが充実していること。
  - ③ 家賃、共益費が高額になっていないこと。
  - ④ 戸数が30戸程度であること。
  - ⑤ 住戸専用面積が一定規模以上を確保していること、など総合評価を行います。
- 5 事業者資格** 建物の名義人となる方で、区内に土地を所有(所有権、地上権、賃借権、使用貸借権)している個人又は法人で、次の条件を満たしていることが必要です。また、原則20年以上のサービス付き高齢者向け住宅としての管理期間が必要です。

① 個人の場合

- ア 区内に土地を所有等し、かつ、融資金の償還について十分な能力を有していること。
- イ 税を滞納していないこと。

② 法人の場合

- ア 区内に土地を所有等し、かつ、融資金の償還について十分な能力を有していること。
- イ 申込日の直近2年間の確定決算において利益が計上されており、安定した経営状況であること。ただし、赤字があった場合でも、経営状況等の極端な悪化がなく、かつ、親会社があり、十分な経営支援が可能な場合はその限りでない。
- ウ 法人事業税及び固定資産税を滞納していないこと。

③ その他

- ア 過去5年間に重大な法令違反がないこと
- イ 無差別大量殺人行為を行った団体等の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定される観察処分を受けている団体、又は当該団体の役職員若しくは構成員でないこと。
- ウ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第8条第1項第1号から第9号までのいずれかに該当しない者

※ 土地に対し所有権以外の権利を有する方(借地権等)が住宅を建設等するときは、土地所有者の承諾書、権利を証する書類等が必要です。

## 6 建設・管理する上での諸条件

① 住宅整備基準

整備基準は、サービス付き高齢者向け住宅として最低限満たすべき要件のことで、適合しない計画は対象となりません。

- ア 戸数は、1棟30戸程度。
- イ 構造は、耐火構造。
- ウ 住戸の専用面積は25㎡以上。(居住水準は以下のとおり)

世帯人数	1人	2人
専用面積	25㎡以上	29㎡以上

- エ 手すり設置、段差解消など高齢者の身体機能に対応した設計、設備であること。
- オ エレベーターを設置していること。
- カ 緊急時の通報が可能な装置を設置し、24時間対応の緊急通報サービスを提供できる体制をとること。
- キ 入居者の希望により、定期的に安否を確認できる体制をとること。

※ 住宅の建設等については、建築基準法のほか、市街地再開発事業指導要綱、花と緑の街づくり推進要綱、有料老人ホーム等設置指導要綱及び「東京都高齢者向け優良賃貸住宅整備基準」ほか、関係各法令等によること。

② 管理の基準

- ア 賃貸住宅の管理期間は原則20年以上であること。
- イ 住宅の維持・管理のために計画的な修繕を行うこと。

※ 中途での物件の譲渡は原則できません。(承継等行っていただきます。)

## 7 住宅の登録

高齢者住まい法第6条の規定に基づき、都知事あてサービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請を行うこと。

## 8 入居者の選定方法

- ① 入居者の募集は、新聞・区広報など公募によること。
- ② 入居者の抽選や資格審査は、公開抽選など公正な方法で行うこと。  
※ 抽選・審査などは区も立ち会います。

## 9 入居者の基準

- ① 入居者は60歳以上の単身者
- ② 入居者とその配偶者（60歳未満でも可）
- ③ 配偶者以外の同居者は、60歳以上の親族。
- ④ 原則として、申込時に区内に居住していること。

## 10 礼金等の禁止

入居者の負担を軽減するため、家賃、共益費、家賃の3ヶ月を超えない敷金の他は、入居者から受領できません。礼金、権利金、更新手数料等の支払を賃貸の条件とすることはできません。

## 11 入居者の保護

- ① 入居希望者に対して、契約締結前の契約書、管理規定及び重要事項説明書の説明をしなければなりません。
- ② 家賃の支払方法が、一時払いなどの前払方式を採用する場合は、払戻金の保全措置の義務づけや一時金に係る貸借対照表、損益計算書などの閲覧、事業収支計画の閲覧などが義務づけられています。
- ③ 共益費などの収支について、入居者に対して年1回報告し、周知しなければなりません。

## 12 管理者の資格

サービス付き高齢者向け住宅の管理について、十分な組織及び人員を配置できること。

## 13 管理の方法の基準

- ① サービス付き高齢者向け住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者であること。
- ② 修繕を計画的に行うこと。
- ③ 管理規程を作成し、これに基づいた適正な管理を行うこと。
- ④ サービス付き高齢者向け住宅の賃貸借契約書、入居者の入退去の状況を明らかにする書類、家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類、毎年度の収支決算書に関する書類等を備え付けること。

## 14 助成の対象

- ① 供給計画策定に要する費用に対して、2/3 を 200 万円を限度に助成する。(別記 2)
- ② 新築 住宅建設費の 1/5 を助成する。(1 戸 200 万円を上限とする)  
改修 共用部分、加齢対応構造等工事費の 2/3 (別記 3)
- ③ 認定事業者が、一定所得(月額所得 214,000 円) 以下の入居者に対して家賃を減額する場合は、40,000 円/月・戸を限度に助成する。(原則 20 年)

## 15 家賃の設定

- ① 近傍同種家賃(市場家賃)又は限度額家賃のいずれか低い家賃以下で設定すること。
- ② 限度額家賃の設定は、最新のものと算出すること。
- ③ 近傍同種家賃は、宅地建物取引業協会等に所属する地元の不動産会社の信用力のある法人を通じて 3 以上の事例を収集するか、又は不動産鑑定等適切な方法により設定すること。

## 16 申請必要書類

- |                         |                           |            |
|-------------------------|---------------------------|------------|
| ① 申請書                   | ② 計画(案)概要書等(別添 1 から別添 12) |            |
| ③ 案内図                   | ④ 現況図                     | ⑤ 間取図      |
| ⑥ 供給計画策定費見積書            | ⑦ 近傍同種住宅家賃調べ              | ⑧ 地方税納税証明書 |
| ⑨ 登記簿謄本(又は土地の賃貸借契約書)    | ⑩ 承諾書等(借地の場合)             |            |
| ⑪ 直近 2 年間の決算書、定款(法人の場合) | ⑫ その他                     |            |

## 別記1（第6条関係）

### 中央区サービス付き高齢者向け住宅事業適用者選定基準

事業適用者を決定又はその順位を決定する際には、整備基準に適合し、かつ、次の事項を中心に総合的に評価のうえ審査し、選定する。

- 1 整備に関する資金計画が適切であること。
- 2 管理期間が原則20年以上であり、管理期間内において、事業の承継等が発生した場合についての対応が考慮されていること
- 3 入居者がより安心・安全・快適に住み続けられる住環境であること。
  - ① 立地条件が日常生活における利便性に優れていること。
  - ② 建物の戸数、住戸の規模及び構造設備等が適切であること。
  - ③ 1階あたりの戸数が2戸以上であること。
  - ④ 事業者の募集の際に区が規定する戸数を建設等できること。
- 4 入居者がより豊かに生活できる生活支援サービスの提供ができること。
  - ① 協定等による地域密着型サービス事業所等のサービス内容が充実していること。
  - ② 管理体制が充実し、相談や緊急時の対応が迅速に行えること。
  - ③ 居住者間及び地域住民等とのコミュニティに配慮したスペース（コミュニティルーム等）が考慮されていること。
- 5 家賃及び共益費が高額にならないように配慮されていること。
- 6 既存の高齢者住宅と近接していないこと。

別記2（第7条関係）

供給計画策定に要する経費の補助対象項目

項 目	内 容
【調査研究】	アンケート調査、ヒアリング調査、文献・資料収集等
【基本計画】  (バリアフリー等の計画、基本サービス等の計画)	位置、戸数、住戸面積、構造、建て方、配置、設備等 高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様、高齢者生活支援施設の配置等 状況把握サービス及び生活相談サービスの提供方法等、その他、基本サービス以外の生活支援サービスの計画
【緊急計画】	緊急通報装置の設置、緊急時対応サービスの提供方法
【地域密着型サービス事業所との協定】	協定内容の締結
【資金・収支計画】	建設等所要資金概算額、資金調達計画、収支計画等
【家賃】	家賃、家賃の支払い方式、一時金、月払い金、払戻金の保全措置等
【賃貸の条件】	入居者の資格、入居者の選定方法等
【加算事項等】	

### 別記3 第18条に係る整備費補助金額

第1 中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設に係る補助金の額は、次の1及び2に定めるところにより算定するものとする。

1 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日付国住備第161号。以下「地優賃対象要綱」という。）第4条第1項第一号に規定する主体附帯工事費及び同項第三号に規定する共同工事費を合計した費用（以下「住宅の建設等に係る費用」という。）を限度とする。

#### 2 加算額

要綱第4条の二から四までを併せて行う場合は、次の一から三までに掲げる区分に応じ、それぞれに定める額を1の額に加算するものとする。

一 要綱第4条二に掲げるものの場合

当該住宅の戸数に20万円を乗じた額を加えた額

二 要綱第4条三に掲げるものの場合

当該住宅の戸数に10万円を乗じた額を加えた額

三 要綱第4条四に掲げる住宅の場合

計画の認定を受けた場合の加算額は、住宅の建設等に係る費用の10分の1に相当する額で、戸当たり100万円を限度とする額を限度とする。なお、近接した事業所は住宅の建設等に係る費用の対象としない。また、医療・介護連携型サ付き住宅事業により補助を受ける場合は、住宅の建設等に係る費用から医療・介護連携型サ付き住宅事業の補助対象となる費用を除くこととする。

第2 サービス付き高齢者向け住宅の改良に係る補助金の額は、次の1及び2に定めるところにより算定するものとする。

1 地優賃対象要綱第6条第一号に規定する共同施設等整備及び同条第二号に規定する加齢対応構造等整備に係る費用。

#### 2 加算額

要綱第4条の二から三号までを併せて行う場合は、次の一から二までに掲げる区分に応じ、それぞれに定める額を1の額に加算するものとする。

一 要綱第4条二に掲げるものの場合

当該住宅の戸数に20万円を乗じた額を加えた額

二 要綱第4条三に掲げるものの場合

当該住宅の戸数に10万円を乗じた額を加えた額